

The background of the top two-thirds of the page is a detailed architectural site plan. It features a complex network of lines representing buildings, roads, and utility lines. A prominent feature is a large semi-circular grid pattern in the lower half of this section, likely representing a planned area or a specific site layout. The lines are thin and light blue, creating a technical and professional appearance.

assembli<sup>+</sup>a

**ZAC « de la Garde »**  
**Commune de BESSAY-SUR-ALLIER**



**Cahier des charges  
de cessions de terrains**

---



# INTRODUCTION

---

En application de l'article L 311 - 6 du Code de l'Urbanisme, le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains s'applique à toutes cessions ou concessions d'usage de terrains **de la Zone d'Aménagement Concerté « de la Garde » à BESSAY-SUR-ALLIER.**

Conformément à la Loi SRU, ce présent document est approuvé et signé par le Maire de BESSAY-SUR-ALLIER.

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit de la première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

Le présent Cahier des Charges de Cessions de Terrains, par le contenu de ses conditions particulières, vaut **accord du concédant** dès sa signature.

## SOMMAIRE

---

<b>Article 1 – Précisions liminaires sur le CCCT .....</b>	<b>5</b>
1.1 ÉTABLISSEMENT du CCCT .....	5
1.2 Organisation du CCCT .....	5
1.3 Opposabilité du CCCT.....	5
1.4 Sens des termes employés.....	5
1.5 Insertion obligatoire dans l’acte de cession ou location.....	6
1.6 Substitution de co-contractant.....	6
<b>Article 2 – PRÉCISIONS liminaires sur la division des terrains cédés ou loués .....</b>	<b>6</b>
<b>Article 3 – Destination des constructions .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 4 – Surface de plancher autorisée.....</b>	<b>7</b>
<b>Article 5 – Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales .....</b>	<b>7</b>
<b>Article 6 - Obligations à charge de l’aménageur de la zac .....</b>	<b>8</b>
<b>Article 7 - Garde et entretien.....</b>	<b>8</b>
7.1 Remise des ouvrages réalisés par l’aménageur de la ZAC .....	8
7.2 Garde, entretien, utilisation et police .....	8
7.3 Ouvrages réalisés par les constructeurs.....	8
7.4 Documentation .....	9
<b>Article 8 - Urbanisme et architecture .....</b>	<b>9</b>
8.1 Lien avec la ZAC.....	9
8.2 Lien avec le document local d’urbanisme .....	9
<b>Article 9 - Bornage et clôture .....</b>	<b>9</b>
9.1 Bornage.....	9
9.2 Clôtures et mitoyenneté.....	10
<b>Article 10 - Desserte des terrains cédés ou loués .....</b>	<b>10</b>
10.1 Limites des prestations et définition.....	10
10.2 Sanctions à l’égard de l’aménageur de la ZAC.....	10
<b>Article 11 - Branchements et canalisations.....</b>	<b>10</b>
<b>Article 16 - ÉTABLISSEMENTS des projets et coordination des travaux .....</b>	<b>11</b>
16.1 ÉTABLISSEMENT des projets .....	11
16.2 Coordination des travaux .....	11

<b>Article 17 - Exécution des travaux par le constructeur ou ses entrepreneurs .....</b>	<b>12</b>
16.1 Dépôt de garantie .....	12
<b>Article 18 - Entretien des espaces libres autres que ceux de l'article 7 .....</b>	<b>13</b>
<b>Article 19 - Usage des espaces libres, servitudes .....</b>	<b>13</b>
19.1 Parties non construites.....	13
19.2 Servitude réciproque.....	13
19.3 Servitude de passage des réseaux .....	13
<b>Article 20 - Tenue générale .....</b>	<b>13</b>
<b>Article 21 - Association syndicale des propriétaires .....</b>	<b>14</b>
<b>Article 22 - Assurances .....</b>	<b>14</b>
<b>Article 23 - Modification du cahier des charges.....</b>	<b>14</b>
<b>Article 24 - Délai d'exécution .....</b>	<b>15</b>
<b>Article 25 - Prolongation éventuelle des délais d'exécution.....</b>	<b>15</b>
<b>Article 26 - Sanctions à l'égard du constructeur .....</b>	<b>15</b>
26.1 Dommages-intérêts .....	15
26.2 Résolution de la vente.....	16
26.3 Résiliation de l'acte de location .....	16
26.4 Frais et charges .....	16
<b>Article 27 - Ventes, location, morcellement des terrains cédés ou loués.....</b>	<b>17</b>

---

### 1.1 ÉTABLISSEMENT DU CCCT

Aux termes d'une concession d'aménagement conclue le 2 décembre 2016, passée en application des dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la commune de BESSAY-SUR-ALLIER a confié à assemblia anciennement dénommée Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu), ici désignée sous le terme « l'aménageur de la ZAC », l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « de la Garde ».

En application des dispositions de l'article L.311-6 du code de l'urbanisme, il est fait obligation d'établir un cahier des charges pour toute cession ou location d'un terrain situé au sein du périmètre de ZAC. Sur ce point, il convient de rappeler qu'un cahier des charges particulier doit être approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et par le préfet dans les autres cas.

L'aménageur intervient à la signature du cahier des charges en qualité de commercialisateur du lot.

### 1.2 ORGANISATION DU CCCT

Le présent cahier des charges est divisé en quatre titres :

- Le titre I contient des dispositions de nature réglementaire venant encadrer les futures constructions qui seront réalisées sur le terrain cédé ou loué. Ces dispositions sont édictées par la personne publique signataire.
- Le titre II définit les obligations que l'aménageur de la ZAC et le constructeur déclarent volontairement s'engager à respecter pendant la durée des travaux d'aménagement et de construction.
- Le titre III détermine les modalités de gestion des équipements communs et les servitudes de droit privé que les parties s'imposent dans un but d'intérêt général.
- Le titre IV prévoit les délais d'exécution et les sanctions applicables en cas de méconnaissance des obligations découlant des trois premiers titres.

### 1.3 OPPOSABILITÉ DU CCCT

Le titre I contient des dispositions de portée réglementaire. De par leur nature, ces dispositions sont opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme touchant le lot cédé ou loué.

Le titre II contient des dispositions purement bilatérales entre l'aménageur de la ZAC et l'utilisateur du lot. Ces dispositions ne comportent, sauf indication expresse contraire, aucune stipulation pour autrui et ne pourront, en conséquence, ni être opposées à d'autres personnes, ni être invoquées par elles à l'encontre de l'aménageur de la ZAC ou du constructeur, conformément à l'article 1203 du code civil.

Le titre III détermine, quant à lui, les modalités de gestion des équipements communs et impose des servitudes d'intérêt général au cessionnaire ou locataire de lot, ainsi qu'à ses ayants-cause à quelque titre que ce soit. À ce titre, l'utilisateur du lot prend l'engagement d'imposer à un sous-acquéreur ou sous-locataire éventuel, de s'engager lui-même directement sur ces obligations envers l'aménageur de la ZAC.

Enfin, le titre III s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au présent cahier des charges par voie de convention avec l'aménageur de la ZAC.

Chaque assujetti est fondé à se prévaloir des dispositions du troisième titre à l'encontre des autres assujettis, l'aménageur de la ZAC déclarant à ce sujet, en tant que de besoin, stipuler au profit de chacun d'eux.

Sauf disposition contraire prévue dans l'acte de cession ou de location, les dispositions du CCCT seront caduques à la suppression de la ZAC, à l'exception de celles du titre III.

### 1.4 SENS DES TERMES EMPLOYÉS

Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :

- d'une part, on désignera sous le vocable de « constructeur » tout assujetti au présent CCCT, qu'il soit propriétaire, acquéreur, cessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, ... etc, et ce en raison de son obligation principale de construire sur le lot acquis ou loué afin de permettre la réalisation des objectifs et du programme des constructions de la zone d'aménagement concerté.



- d'autre part, on désignera sous le vocable d'« acte de cession » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou bâtiment situé dans le périmètre d'application du présent CCCT, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, ... etc., et par « location » ou « bail » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un des dits biens, que ce soit un bail à construction, un bail emphytéotique... etc.
- enfin, on désignera indifféremment par l'expression « l'aménageur de la ZAC » assemblia, chargée de l'aménagement de la ZAC dans le cadre d'une concession d'aménagement.

### **1.5 INSERTION OBLIGATOIRE DANS L'ACTE DE CESSION OU LOCATION**

Le présent cahier des charges sera inséré intégralement par les soins du notaire ou de la partie la plus diligente dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions, qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

### **1.6 SUBSTITUTION DE CO-CONTRACTANT**

À l'expiration de la concession d'aménagement visée à l'article 1.1 ci-dessus, pour quelque raison que ce soit, la personne publique concédante sera substituée de plein droit à l'aménageur de la ZAC dans tous les droits et obligations résultant pour celui-ci du présent cahier des charges, sans que le constructeur ait le droit de s'y opposer.

## **ARTICLE 2 – PRÉCISIONS LIMINAIRES SUR LA DIVISION DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS**

Les terrains compris dans le périmètre de la ZAC font l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués aux utilisateurs publics ou privés.

Cette division ne constitue pas un lotissement au sens du code de l'urbanisme et n'est donc pas soumise aux formalités prévues pour les lotissements, en vertu des dispositions des articles R.442-1 (c) et R.442-2 du code précité.

# TITRE I – ENCADREMENT RÉGLEMENTAIRE DES FUTURES CONSTRUCTIONS

---

## ARTICLE 3 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La cession ou la location du lot est consentie en vue de la réalisation du programme de constructions précisé dans l'acte de cession ou de location, lequel participe lui-même de la réalisation du programme des constructions de la ZAC figurant au dossier de création.

Les constructions devront être édifiées conformément aux dispositions du document local d'urbanisme applicable et du titre II ci-après.

## ARTICLE 4 – SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE

Le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée est décrite dans l'accord du concédant en préambule du présent CCCT.

## ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES, URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

Pour assurer une cohérence architecturale à l'ensemble du site, le présent cahier des charges fixe des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales pour la durée de la réalisation de la zone d'aménagement concerté, qui sont annexées aux présentes (annexe 1).

Ces prescriptions revêtent une portée réglementaire et seront opposables dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme concernant le lot cédé ou loué, dans la mesure où elles n'expriment pas de règles plus sévères que celles découlant expressément du document local d'urbanisme en vigueur (PLU, POS ou document en tenant lieu).

Elles devront être prises en compte dans la phase d'étude des projets portés par le constructeur, dans le cadre des demandes d'autorisation afférentes auxdits projets et durant leur réalisation.

En fonction des différents secteurs, ces prescriptions pourront notamment régir l'implantation ou l'alignement des constructions, les volumétries, ainsi que les accès aux parcelles.

D'une façon générale, la qualité architecturale s'imposera comme une donnée fondamentale dans la démarche de conception des projets qui devront notamment prendre en compte les principaux thèmes de composition de l'architecture urbaine dans la ZAC (socle, entrée, couronnement ou toiture, etc...).

# TITRE II – ENCADREMENT CONTRACTUEL DES FUTURS AMÉNAGEMENTS ET DES CONSTRUCTIONS

## CHAPITRE 1 - TERRAINS DESTINÉS À UN USAGE PUBLIC OU COLLECTIF

### ARTICLE 6 - OBLIGATIONS À CHARGE DE L'AMÉNAGEUR DE LA ZAC

L'aménageur de la ZAC exécutera, en accord avec la personne publique cocontractante et conformément au document local d'urbanisme en vigueur, au dossier de réalisation, au programme des équipements publics de la ZAC et à leurs éventuelles modifications, tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités compétentes, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale dont la constitution est prévue au présent cahier des charges.

Les limites des prestations dues à ce titre par l'aménageur de la ZAC sont définies dans le cahier des limites de prestations générales (annexe 2).

Sous réserve que d'autres délais ne soient prévus dans l'acte de cession ou location ou dans ses annexes, l'aménageur de la ZAC s'engage à exécuter dans les **18 mois** de la cession ou de la location de chaque lot :

- une voirie provisoire suivant le tracé de la voirie définitive et permettant l'accès audit lot,
- les canalisations d'eau et d'électricité permettant son alimentation.

Toutefois, les délais prévus ci-dessus ne sauraient être opposés l'aménageur de la ZAC si les travaux étaient rendus irréalisables du fait de la saison, des intempéries ou pour des cas de force majeure.

### ARTICLE 7 - GARDE ET ENTRETIEN

#### 7.1 REMISE DES OUVRAGES RÉALISÉS PAR L'AMÉNAGEUR DE LA ZAC

Conformément aux termes de la concession d'aménagement en vigueur, la remise intervient à l'achèvement, qui est réputé accompli aux plus tard, pour les voies et espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux et superstructures publiques, dès leur mise en exploitation.

#### 7.2 GARDE, ENTRETIEN, UTILISATION ET POLICE

Les espaces et ouvrages réalisés par l'aménageur de la ZAC demeurent à sa garde, et sous son entretien, jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, au concessionnaire ou l'association syndicale habilités. L'aménageur pourra interdire au public, et notamment aux constructeurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie de ces voies, places et espaces publics.

Dès l'ouverture de ces ouvrages au public, et notamment dès l'ouverture des voiries à la circulation publique, la police y sera assurée par la personne publique compétente.

#### 7.3 OUVRAGES RÉALISÉS PAR LES CONSTRUCTEURS

Lorsqu'ils sont destinés à être intégrés au domaine public, les espaces et ouvrages réalisés par les constructeurs demeurent sous leur garde tant que cette remise n'a pas eu lieu.

Jusqu'à leur remise à la collectivité compétente, chaque constructeur sera tenu de contribuer à leur entretien, qu'il s'agisse de voies, espaces libres ou réseaux divers, ainsi que le cas échéant, de participer aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges etc., ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférent.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des édifices construits hors eau sur la parcelle cédée ou louée par rapport à la surface de plancher de l'ensemble des immeubles construits hors eau sur la zone.



Les sommes dues à l'aménageur de la ZAC seront comptabilisées par celui-ci sur un compte spécial. Elles lui seront versées dans le mois suivant l'envoi de la facture correspondante.

Il est précisé que les dégâts qui seraient occasionnés par les entrepreneurs ne font pas partie des dépenses visées au présent article. Ces dégâts seront remboursés ainsi qu'il est dit plus après.

La collectivité compétente assure la garde et l'entretien des ouvrages dès leur remise.

## 7.4 DOCUMENTATION

À la remise des ouvrages et au plus tard à la réception, le constructeur fournit à la collectivité compétente, aux concessionnaires de service public, et aux administrations publiques compétentes, tous documents sur les ouvrages tels qu'ils ont été exécutés sous sa maîtrise, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation.

# CHAPITRE 2 - TERRAINS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS OU DONNÉS À BAIL

## ARTICLE 8 - URBANISME ET ARCHITECTURE

### 8.1 LIEN AVEC LA ZAC

Tout projet de construction porté par l'utilisateur d'un lot, préalablement au dépôt de la demande de permis de construire ou d'aménager si la construction est l'accessoire d'aménagements, sera soumis à l'avis de l'aménageur de la ZAC.

### 8.2 LIEN AVEC LE DOCUMENT LOCAL D'URBANISME

Le constructeur et l'aménageur de la ZAC s'engagent à respecter les dispositions applicables du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci par l'autorité compétente.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur de la ZAC ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou du document en tenant lieu, ou des évolutions que l'autorité publique compétente apporterait à ce dernier, quelle que soit leur date.

## ARTICLE 9 - BORNAGE ET CLÔTURE

### 9.1 BORNAGE

L'aménageur de la ZAC fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :

- l'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
- le bornage du terrain.

Pour les opérations de constructions d'immeubles d'habitation ou mixte (professionnel et d'habitation), le bornage ainsi que le descriptif du terrain résultant de ce bornage sont établis pour la signature de la promesse de vente, conformément aux dispositions de l'article L.115-4 du code de l'urbanisme.

Pour les opérations de construction d'immeubles à usage autre que d'habitation ou mixte, cette intervention sera réalisée préalablement à l'acte authentique et à la prise de possession du terrain.

L'acquéreur scellera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage. Ce document servira à l'établissement du document d'arpentage.

**Le bornage sera réceptionné par l'acquéreur préalablement à la prise de possession du terrain et au démarrage du chantier, et donnera lieu à la signature d'un procès-verbal.**

L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées. En aucun cas, il ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.

Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages se situent à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur de la ZAC.

Ces dispositions, qui concernent notamment les fondations, s'appliquent à toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.

En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

## 9.2 CLÔTURES ET MITOYENNETÉ

Tout cessionnaire d'une parcelle contigüe à des lots non encore cédés par l'aménageur de la ZAC ne peut, en aucun cas, réclamer à ce dernier la moitié du coût d'établissement de la clôture.

En revanche, tout constructeur sur une parcelle bénéficiant d'une clôture mitoyenne déjà existante a l'obligation de rembourser au constructeur voisin qui aura supporté les frais d'établissement de cette clôture, la moitié de la dépense engagée.

Lorsqu'une clôture sera établie en limite de l'espace public et de l'espace privé, celle-ci devra faire l'objet d'un projet précis inclus dans la demande de permis de construire ou d'aménager.

## ARTICLE 10 - DESSERTE DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

### 10.1 LIMITES DES PRESTATIONS ET DÉFINITION

La limite des prestations dues par l'aménageur de la ZAC et la définition des obligations des constructeurs au titre des divers réseaux de desserte des terrains cédés ou loués sont précisées dans un cahier des limites de prestations générales qui figure en annexe 2 du présent CCCT. Si des prescriptions techniques particulières sont exigées, elles seront annexées à l'acte de vente.

Les ouvrages à la charge de l'aménageur de la ZAC seront réalisés par celui-ci dans le cadre de la concession d'aménagement conclue avec la personne publique concédante, conformément aux prescriptions du PLU, ou du document en tenant lieu, et dans les délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

### 10.2 SANCTIONS À L'ÉGARD DE L'AMÉNAGEUR DE LA ZAC

En cas d'inexécution par l'aménageur de la ZAC des travaux lui incombant dans les délais prévus, et sauf dispositions particulières de l'acte de cession ou location, le constructeur est en droit, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, de lui réclamer une indemnité pour le préjudice direct, matériel et certain qui aura pu lui être causé du fait de sa défaillance.

## ARTICLE 11 - BRANCHEMENTS ET CANALISATIONS

Jusqu'à la remise des ouvrages par l'aménageur de la ZAC à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires, le constructeur devra, suivant le planning des travaux et conformément aux dispositions des plans joints au permis de construire, se brancher à ses frais sur les canalisations d'eau, d'électricité, égouts, etc, établis par l'aménageur de la ZAC, et conformément aux avant-projets généraux approuvés par le service compétent.

L'intervention directe du constructeur ou de ses entreprises est interdite sur le domaine public, que ce soit avant ou après la remise des ouvrages publics à la collectivité compétente, aux sociétés concessionnaires. Toute réalisation de branchement doit faire l'objet d'une demande écrite aux gestionnaires de réseaux concernés.

Les travaux compris entre le réseau public et la limite du domaine privé de l'acquéreur seront obligatoirement réalisés par une entreprise agréée par la collectivité compétente ou les sociétés concessionnaires.

Ceux-ci ainsi que les installations intérieures correspondantes devront respecter les lois et règlements qui leur sont applicables et que le constructeur est réputé connaître.

Le constructeur fera son affaire personnelle de tous contrats et abonnements à passer avec les services publics.

Après remise des ouvrages, ceux-ci seront soumis au règlement applicable à chacun des réseaux.

Le constructeur aura à sa charge la remise en état des sols et revêtements à l'identique après l'exécution des travaux, ainsi que, éventuellement, le versement des taxes et des indemnités de branchement à l'égout susceptibles de lui être réclamées par la collectivité compétente ou les sociétés concessionnaires.

#### Branchement aux collecteurs d'assainissement

Dans chaque construction, la séparation devra être assurée entre les eaux pluviales (ruissellement des toitures, des cours, drainages etc.), les eaux usées et les eaux résiduaires industrielles qui, suivant leur nature, devront être soumises au pré-traitement prévu par les textes ou le règlement technique, avant leur évacuation dans le réseau collectif. Il est à noter que le constructeur devra adapter son projet en fonction des réseaux mis à sa disposition (vérification des altitudes de raccordements).

Le constructeur soumettra aux gestionnaires de réseaux concernés les plans de ces dispositifs de pré-traitement, avant tout commencement des travaux. Le gestionnaire donnera son accord ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitements seront à la charge de l'acquéreur.

#### Branchement aux réseaux secs et humides

L'acquéreur aura à sa charge les frais de raccordements aux réseaux (électricité, eau potable, telecom), frais comprenant tous les travaux de branchements tels que spécifiés à l'annexe 2 du présent document. Les coffrets de comptage ainsi que les coffrets REMBT seront positionnés à l'entrée des lots concernés (voir chapitre 19.3) et intégrés dans les maçonneries des constructions de murs de clôture.

## ARTICLE 16 - ÉTABLISSEMENTS DES PROJETS ET COORDINATION DES TRAVAUX

### 16.1 ÉTABLISSEMENT DES PROJETS

Le processus de mise au point par le constructeur de son projet architectural fera l'objet d'une démarche concertée s'accompagnant de validations systématiques par l'aménageur de la ZAC, et par la collectivité concédante, aux différentes étapes de sa conception (esquisse - APS - accord préalable au dépôt de PC - APD).

À cet égard le constructeur devra établir ses projets en concertation avec l'aménageur de la ZAC et lui fournir l'ensemble des plans permettant d'analyser le projet et de vérifier sa connexion aux espaces publics de la ZAC, le tout dans le délai précisé à l'article 24.

Le constructeur devra établir ses projets en conformité avec le PLU opposable, le cahier des limites de prestations générales, le cahier des prescriptions architecturales et urbanistiques et paysagères qui pourra inclure des dispositions particulières au projet d'aménagement de la ZAC.

Le constructeur devra communiquer à l'aménageur de la ZAC une copie du dossier complet de demande de permis de construire déposé dans le délai prévu à l'article 24, afin que l'aménageur de la ZAC puisse s'assurer que les travaux projetés sont compatibles avec les ouvrages à sa charge, qu'ils permettent une circulation normale et non dangereuse, une bonne desserte et d'assurer aisément la sécurité publique (éclairage notamment).

L'aménageur de la ZAC pourra vérifier que l'architecture du projet est compatible avec l'environnement général et la destination de la zone et pourra subordonner son accord aux modifications qui s'avèreraient nécessaires de ce chef.

L'aménageur s'assurera, sans que sa responsabilité puisse être engagée à ce titre, que les prescriptions architecturales (annexe 1) ont été observées et que l'aspect extérieur des bâtiments que le constructeur se propose de construire ne peut nuire à l'utilisation des terrains voisins.

L'examen du dossier par l'aménageur de la ZAC ne saurait engager sa responsabilité, le constructeur restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

### 16.2 COORDINATION DES TRAVAUX

Le raccordement aux voies et réseaux pourra être refusé si les ouvrages ne sont pas compatibles ou si les règlements n'ont pas été observés.

En aucun cas, l'aménageur de la ZAC ne pourra être tenu d'apporter des modifications aux ouvrages qui lui incombent ou d'en modifier les plans.

En cas de réalisation de tirants ou de dispositifs équivalents sous le domaine public ou sous des terrains appartenant à l'aménageur de la ZAC pour les besoins de sa construction, le constructeur devra fournir à l'aménageur ou à la collectivité selon le cas, les plans d'exécution.

## ARTICLE 17 - EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR OU SES ENTREPRENEURS

Le constructeur ou, s'il n'effectue pas lui-même les travaux, les entrepreneurs intervenant pour son compte auront la charge financière des réparations des dégâts causés par eux aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur de la ZAC.

Dans le cas où l'auteur des dégâts n'aurait pas pu être déterminé, le montant de la réparation sera réparti entre tous les constructeurs ayant des chantiers en cours d'exécution à l'époque où les dégâts auront été constatés, et ce, au prorata du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher des programmes alloués à chaque constructeur, tels qu'ils résulteront du permis de construire.

Le constructeur devra imposer ces obligations et charges de réparation aux entrepreneurs participant à la réalisation de ses bâtiments et travaux par l'insertion des clauses nécessaires dans les marchés.

### 16.1 DÉPÔT DE GARANTIE

Un dépôt de garantie de 1 500 € sera demandé à l'acquéreur et mis au séquestre du notaire pour financer les réparations des éventuels dégâts causés par les entrepreneurs du constructeur aux ouvrages de voirie, de réseaux divers et d'aménagement en général, exécutés par l'aménageur.

Par suite, l'acquéreur devra demander un constat avec la Mairie de BESSAY-SUR-ALLIER avant le démarrage de tout travaux. Un second constat sera réalisé après la transmission de son certificat d'achèvement des travaux.

Si aucune dégradation n'est constatée, le dépôt de garantie lui sera restitué.

Dans le cas de dégradations avérées, le séquestre sera utilisé pour procéder aux réparations. **L'acquéreur aura à sa charge le recouvrement de cette somme auprès de son constructeur.**

# TITRE III – GESTION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS ET SERVITUDES D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

## ARTICLE 18 - ENTRETIEN DES ESPACES LIBRES AUTRES QUE CEUX DE L'ARTICLE 7

Chaque constructeur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits.

## ARTICLE 19 - USAGE DES ESPACES LIBRES, SERVITUDES

### 19.1 PARTIES NON CONSTRUITES

Les parties non construites des terrains destinés à être cédés, sauf d'une part ceux cédés pour la construction de bâtiments publics (écoles, mairie, etc.) et sauf d'autre part les parties dites espaces privatifs expressément désignées dans l'acte de cession, sont affectées à usage de parc, de passage et groupées en un ensemble dont chaque partie servira à l'utilité de tous les autres fonds indistinctement.

Les constructeurs ou leurs ayants-cause auront droit d'usage à titre de parc et de passage sur toutes les parties non construites ainsi définies.

### 19.2 SERVITUDE RÉCIPROQUE

Les affectations ci-dessus ont lieu à titre de servitude réciproque et sans indemnité de part ni d'autre.

En conséquence, chacun des propriétaires de l'un des terrains visés à l'article 19.1 sera réputé, par le seul fait de son acquisition, consentir et accepter la constitution de toute servitude active et passive aux effets ci-dessus.

### 19.3 SERVITUDE DE PASSAGE DES RÉSEAUX

Le constructeur sera tenu de subir, sans indemnité, toutes les servitudes active et passive nécessitées par le passage sur son terrain, et éventuellement dans les immeubles bâtis, des canalisations publiques d'eau, électricité (REMBT), réseaux de télécommunication, éclairage public, câbles, etc, telles qu'elles seront réalisées par l'aménageur de la ZAC, la commune, les concessionnaires ou toute autre personne publique ou privée habilitée, ou pour leur compte.

Les lots concernés par cette servitude de passage de réseaux dût aux coffrets REMBT sont :

- Lots 8, 11, 16, 17, 20, 22, 23, 24, 26, 27, 29

## ARTICLE 20 - TENUE GÉNÉRALE

Il ne pourra être établi, sur les façades des bâtiments ou sur les terrains, rien qui puisse nuire à la propreté, au bon aspect, à la tranquillité et à la sécurité des habitants. Il ne pourra, notamment, être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

Aucun dispositif extérieur de réception ne sera admis lorsque les immeubles seront reliés à un réseau de télédistribution ou à une antenne collective. Les immeubles collectifs non raccordés devront obligatoirement être équipés d'antennes collectives, avec un maximum d'une antenne par cage d'escalier, les antennes individuelles étant formellement prohibées.

Il est interdit, à tout propriétaire ou locataire, de céder pour publicité ou affichage ou d'employer soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions autres que ceux affectés à usage commercial.

L'aménageur pourra accorder des dérogations aux interdictions susvisées et en fixer les conditions.

## ARTICLE 21 - ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIÉTAIRES

Sans objet.

## ARTICLE 22 - ASSURANCES

Tout constructeur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain par une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.

Le présent article n'est pas applicable aux personnes morales de droit public.

## ARTICLE 23 - MODIFICATION DU CAHIER DES CHARGES

Les dispositions contenues dans le titre III du présent cahier des charges de cession de terrain, à l'exception de celles relatives aux servitudes (article 19), pourront être modifiées dans les conditions de majorité prévues par la loi en matière de modification des documents d'un lotissement, sous la réserve que la majorité en superficie soit calculée, pour l'application du présent article, d'après le nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher que chaque constructeur est autorisé à réaliser sur le lot cédé ou loué.

Les modifications qui intéressent les services publics distributeurs de fluides ou d'énergie devront, en outre, recevoir l'accord préalable du service concerné.



# TITRE IV – DÉLAIS D'EXÉCUTION ET SANCTIONS

## ARTICLE 24 - DÉLAI D'EXÉCUTION

Le constructeur s'engage à :

- Commencer sans délai les études de la totalité des constructions autorisées sur le terrain qui lui est cédé ou loué et à communiquer à l'aménageur de la ZAC son projet au stade de l'esquisse puis de l'APS, voire de l'APS modifié, ainsi que le dossier définitif de construction **un mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire** ;

Le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de l'aménageur de la ZAC un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles.

- Déposer sa demande de permis de construire (ou de permis d'aménager dans le cas de constructions accessoires à un réaménagement du lot) dans un délai de **3 mois** à dater de la promesse de vente ou de location ;

Sauf stipulation contraire dudit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre.

- Entreprendre les travaux de construction dans un délai de **12 mois** à compter de la délivrance du permis de construire ;
- Avoir réalisé les constructions dans un délai de **24 mois** à compter de la délivrance du permis de construire purgé du recours des tiers.

L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à l'aménageur de la ZAC d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte du constructeur sous réserve de sa vérification éventuelle par l'architecte de l'aménageur.

Pour l'application du présent article, l'obligation de construire sera également considérée comme remplie, le cas échéant, au jour du versement par les organismes prêteurs de la première tranche du prêt consenti par ces établissements ou d'une avance sur prêt à titre de démarrage ou de préfinancement pour la construction des bâtiments à usage d'habitation.

## ARTICLE 25 - PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS D'EXÉCUTION

Les délais fixés à l'article 24 ci-dessus seront prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le constructeur aura été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, si leur inobservation est due à un cas de force majeure. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du constructeur.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

Toutefois, seront considérés, pour l'application du présent article, comme constituant des cas de force majeure, les retards non imputables au constructeur dans l'octroi des prêts aidés par l'Etat en matière de logement. Mais, dans ce cas, le constructeur ne sera pas dispensé du paiement des intérêts de retard sur la partie du prix de cession qu'il n'aura pas réglée aux échéances fixées.

## ARTICLE 26 - SANCTIONS À L'ÉGARD DU CONSTRUCTEUR

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge du constructeur par le présent cahier des charges, l'acte de vente ou de location, et leurs annexes, l'aménageur de la ZAC pourra, selon la nature de l'infraction commise, et à son choix, obtenir des dommages-intérêts et résoudre la vente, le cas échéant cumulativement, dans les conditions suivantes.

### 26.1 DOMMAGES-INTÉRÊTS

Si le constructeur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 24, l'aménageur de la ZAC le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 15 jours en ce qui concerne les délais du § 1°, 2° et 3° ou dans un délai de

3 mois en ce qui concerne celui du § 4°. Si le constructeur a méconnu une autre de ses obligations découlant du présent cahier des charges, le vendeur le mettra en demeure de satisfaire à cette obligation dans un délai de 10 jours.

Si, passé ce délai, le constructeur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, le vendeur pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'il ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec un maximum à percevoir de 15/100 (15 %) dudit prix de cession.

En cas de location, l'indemnité sera égale à 1/10 du loyer mensuel dû par jour de retard avec un maximum d'une année de loyer.

Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint le maximum prévu ci-dessus l'aménageur de la ZAC pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

## 26.2 RÉOLUTION DE LA VENTE

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur de la ZAC, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 24 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas de non-paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce, un mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent CCCT, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

Le constructeur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- Si la résolution intervient avant le commencement de tous travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, ou le cas échéant, à la partie du prix effectivement payée, déduction faite du montant du préjudice subi par l'aménageur de la ZAC, lequel sera réputé ne pas être inférieur à 15 % du prix de cession hors taxes.
- Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée.

Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

La plus-value, ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur de la ZAC étant l'administration des Domaines, celui du constructeur pouvant, s'il ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur de la ZAC.

En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de l'aménageur de la ZAC que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

## 26.3 RÉSILIATION DE L'ACTE DE LOCATION

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location ainsi que le régime applicable.

## 26.4 FRAIS ET CHARGES

Tous les frais seront à la charge du constructeur.

Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du constructeur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation. Ces sommes sont réparties entre les créanciers suivant les formes et conditions concernant le règlement des prix de vente d'immeubles.

## ARTICLE 27 - VENTES, LOCATION, MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS OU LOUÉS

Hormis l'hypothèse d'un recours à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil, les terrains ou les baux ne pourront être librement cédés par le constructeur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

Toutefois, le constructeur pourra procéder à la cession globale de la propriété des terrains ou à la cession du bail ou, si une partie des constructions a déjà été effectuée, à la vente globale de la partie des terrains non encore utilisés, ou à la cession partielle du bail, à charge pour le bénéficiaire de la cession de réaliser ou d'achever les travaux d'aménagement et de construction.

Avant toute cession dans le contexte ci-dessus évoqué, le constructeur devra aviser l'aménageur de la ZAC de ses intentions, au moins trois mois à l'avance.

L'aménageur de la ZAC pourra, jusqu'à l'expiration de ce délai, exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par lui.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 15 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par l'aménageur de la ZAC, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, l'aménageur pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions. En cas de cession de bail, le prix de cession ne pourra être supérieur au montant des loyers déjà versés à l'aménageur de la ZAC.

Le constructeur est cependant autorisé à céder le terrain ou le bail à un organisme de crédit-bail, à la condition expresse que celui-ci consente le crédit-bail au profit du constructeur lui-même.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, le constructeur aura la possibilité de consentir des contrats de crédit-bail immobilier à la condition que les crédit-preneurs aient reçu l'agrément préalable de l'aménageur de la ZAC.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de mise en copropriété des locaux dans les termes de la loi du 10 juillet 1965, ni en cas de vente d'immeuble à construire au sens de l'article 1601-1 du code civil.

En cas d'intention de recourir à la vente en l'état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du code civil par le constructeur, sans que l'aménageur de la ZAC n'ait au préalable donné expressément son accord à ce type de vente, l'aménageur pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par lui, jusqu'à la passation du contrat de VEFA du constructeur avec les sous-acquéreurs et sous réserve que les travaux n'aient pas encore commencé

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Lu et approuvé

A \_\_\_\_\_, le

Le Maire

# ANNEXES

---

Annexe 1 (art. 5)	Cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques.
Annexe 2 (art. 2)	Cahier des limites de prestations générales.
Annexe 3	Conditions particulières de la division – Accord du concédant.

**ANNEXE 1 - Cahier des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques**

Sans objet pour la tranche 1.



The background of the top two-thirds of the page is a detailed architectural drawing in blue lines on a white background. It features a complex grid of lines, circles, and rectangular shapes, representing a site plan or a technical drawing of a building complex. The drawing is dense and covers the entire area.

**assembli<sup>+</sup>a**

**ZAC « de la Garde »**

**Commune de BESSAY-SUR-ALLIER**



**Cahier des Prescriptions  
Architecturales, Paysagères et  
Environnementales**

---



# SOMMAIRE

---

1.	Introduction .....	2
2.	Généralité.....	3
3.	Organisation générale de la parcelle .....	3
4.	Volume et hauteur des constructions .....	6
5.	Aspect extérieur des constructions .....	7
	a) Règles générales .....	7
	b) Règles particulières applicables aux constructions à destination d’habitat : .....	7
6.	Stationnements.....	11
7.	Espaces libres et plantations.....	12
	1. Quelques préconisations concernant les énergies renouvelables .....	12
8.	ANNEXE – PALETTE VÉGÉTALE .....	13

# 1. Introduction

Le présent cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, s'applique à la ZAC de La Garde à BESSAY-SUR-ALLIER.

L'acquéreur du terrain aura à répondre à deux niveaux de contraintes:

- *Le règlement d'urbanisme en vigueur, c'est-à-dire le P.L.U. de BESSAY-SUR-ALLIER (plan local d'urbanisme): La ZAC de La Garde est située en zone 1AUa du PLU. **Les acquéreurs sont invités à prendre connaissance du règlement correspondant dans le dossier PLU disponible en Mairie. Pour faciliter la lecture, les extraits règlement du PLU qui ont été complétés spécifiquement sur la ZAC de la Garde figurent en bleu dans le présent dossier.***
- Le présent Cahier des Charges des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales a pour but de définir des prescriptions complémentaires au P.L.U. et de fournir un guide pour les acquéreurs. Les compléments sont apportés en noir dans le présent dossier.

Il doit permettre d'améliorer la cohérence d'ensemble de la ZAC. C'est-à-dire :

- Éviter une trop grande hétérogénéité des constructions en réglementant leur aspect extérieur.
- Garantir la préservation du site et de ses caractéristiques paysagères, et orienter les projets dans un but de développement durable aussi bien sur le domaine privé que sur le domaine public.
- Permettre une identification du site comme une zone d'habitat de qualité.
- Éviter les implantations anarchiques.
- Garantir une cohérence des espaces publics (voiries, axes piétons) et réglementer le traitement des limites séparatives entre les espaces privés et les espaces publics.
- Assurer une gestion optimisée des déplacements, des stationnements et des déchets.

**L'urbanisation de la ZAC de la Garde se développe par phase depuis la rue de la Garde et la rue de la Plaine jusqu'à la rue du Maquis de Chaugy. Chaque phase, regroupée par tranche, permet la création de diverses viabilisations de lots individuels sur des parcelles de tailles variables.**

**Les tranches 2 et 3, viabilisées, se situent au sud et à l'ouest de l'opération pour mieux se greffer au tissu bâti existant du quartier. Ces tranches d'aménagements permettent :**

- **De traiter l'entrée sud depuis la rue de la Garde et l'entrée ouest depuis la rue de la Plaine ;**
- **De plus, elle permet de créer dès à présent l'ensemble des ouvrages de rétention des eaux pluviales nécessaires pour la ZAC ainsi que l'ouvrage permettant de récolter les eaux usées de la ZAC.**
- **Réaliser les éléments structurants comme des parkings ;**

**Les préconisations proposées résultent de pratiques environnementales et démarches parfois innovantes, sans entrer dans leur formalisme ni leur complexité pour une meilleure adaptation au contexte local.**

## 2. Généralité

Les dispositions applicables à la zone 1AUa devront impérativement être prises en compte par l'acquéreur.

### **CARACTERE DE LA ZONE 1AU a :**

*Zone à vocation résidentielle destinée à remplir un espace libre isolé par l'urbanisation linéaire en habitat individuel. Cette zone est soumise à la réalisation d'une ZAC encourageant des opérations groupées à caractère social ou non, d'une densité équivalente aux abords de la zone et permettant de définir de nouvelles formes d'habitat et d'architecture et de favoriser la mixité sociale. Une des phases de la ZAC pourrait être formée par la constitution d'un secteur d'habitation adapté et équipé pour les personnes âgées. La zone devra respecter une certaine qualité d'aspect, aussi bien en matière d'architecture que d'insertion paysagère, afin de conforter une image positive de la commune.*

## 3. Organisation générale de la parcelle

### **Règlement du PLU - ZONE AU :**

#### **ARTICLE 6 : ZONE AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

*L'implantation de la construction tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales). Cet article s'applique autant aux voies publiques que privées.*

### **Recul**

*Les constructions seront en limite ou s'implanteront à 5 m au moins de la limite des voies ou 7 m de l'axe. Ce retrait peut être ramené à 3 m le long des voies piétonnes ou des emprises publiques.*

*Des implantations différentes pourront être autorisées :*

- a) Lorsque des constructions voisines sont déjà édifiées sur limite des voies et emprises publiques ;*
- b) Lorsque le respect des reculs conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant ;*
- c) Dans le cas de constructions situées à l'angle de deux voies ;*
- d) Dans le cas de constructions faisant partie de lotissements ou de groupements d'habitations lorsque la conception de l'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux ;*
- e) Pour les garages si la topographie des lieux ne permet pas l'application de la règle générale ;*
- f) Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), l'implantation est autorisée sur limite des voies et emprises publiques, en retrait ou au-delà des marges de recul particulières portées au plan.*

*Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2 m de la limite des voies et emprises publiques.*

Par dérogation à l'article 6 du PLU, l'implantation des constructions en limite de voies publiques n'est pas autorisée.

Une implantation différente pourra être autorisée dans le cas de constructions faisant partie de groupements d'habitations, lorsque la conception d'ensemble l'impose pour des motifs urbanistiques ou architecturaux. Ce sera notamment le cas pour les lots dédiés à la construction de logements locatifs et pour les lots dédiés à l'habitat sénior.

Tout en prenant en compte ces dispositions, l'acquéreur fera en sorte que l'implantation de son bâtiment permette de maintenir une continuité paysagère satisfaisante avec un recul minimal de 5m et maximal 10m par rapport à la voirie.

Les maisons seront de plain-pied, sans sous-sol enterré, avec le faîtage principal parallèle aux voies de communication. Les volumes seront simples avec des faîtages droits ou en L.

Les constructions pourront bénéficier d'une implantation différente lorsque cette dernière permet un meilleur apport solaire).

### **Nivellement**

*Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite des voies actuelles ou futures (ou au droit de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel et futur de la voie en respectant les normes d'accessibilité pour les personnes handicapées pour les constructions destinées à recevoir du public.*

Les terrassements nécessaires à l'implantation du bâtiment seront obligatoirement limités et traités de façon à équilibrer les déblais et remblais (en vue d'éviter le transport de matériaux).

Les talus supérieurs à 1 m sont interdits. La pente des talus ne devra pas dépasser 30%. Les talus seront systématiquement enherbés ou plantés. Les pieds et crêtes de talus ne doivent pas être positionnés à moins d'un mètre des limites de propriété.

### **Règlement du PLU - ZONE AU :**

#### **ARTICLE 7 : ZONE AU IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

*L'implantation des constructions est autorisée en limite. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3m.*

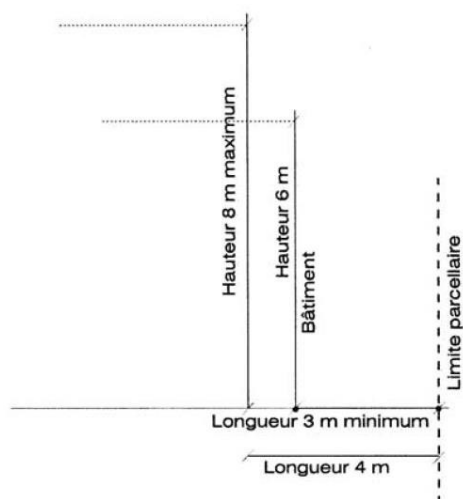
*Les constructions annexes isolées de l'habitation d'une hauteur de moins de 4 m peuvent être édifiées soit le long des limites séparatives soit à plus d'un mètre (la bande de terrain résiduelle doit avoir une largeur suffisante pour être entretenue). Pour les annexes de plus de 4 mètres, il sera appliqué la règle générale de l'article 7.*

*L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales)*

*Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.*

*Les piscines ne devront pas s'implanter à moins de 2 m des limites séparatives.*

*Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est portée à 1 mètre ; excepté lorsqu'une maison d'habitation est construite sur la limite considérée. Dans ce cas, la distance minimum de 3 mètres est maintenue.*



**Règlement du PLU - ZONE AU :**

**ARTICLE 8 : ZONE AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

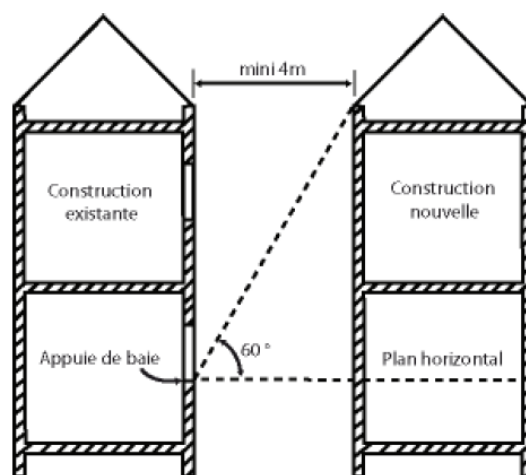
Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitations non contigus ne pourra être inférieure à 4m.

Toute baie ne doit pas être masquée par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de la baie, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal tel que défini au croquis ci-joint :

L'implantation de la construction par rapport aux constructions voisines sur une même parcelle tiendra compte des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

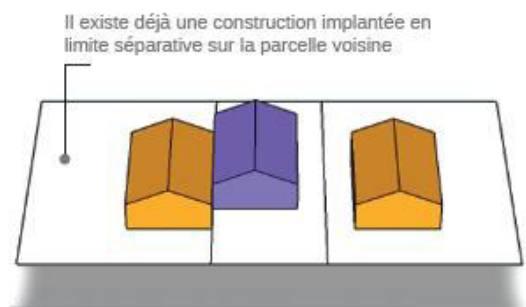
Le droit au soleil des constructions voisines devra être respecté.

Pour les petits ouvrages liés aux services publics (moins de 20 m<sup>2</sup> de surface et de hauteur inférieure à 3m), cette distance minimale est de 3 mètres.



Le règlement du PLU impose également l'implantation par rapport aux limites séparatives, notamment en fonction de la hauteur du bâtiment.

Tout en prenant en compte ces dispositions, l'acquéreur fera en sorte que l'implantation de son bâtiment limite les déperditions d'énergie (la mitoyenneté permet de limiter les déperditions sur une façade).



Les constructions devront être mitoyennes lorsque le plan de composition (ou plan de vente) l'impose.

## 4. Volume et hauteur des constructions

### Règlement du PLU - ZONE AU :

#### ARTICLE 10 : ZONE AU HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions ne doivent pas dépasser la hauteur des bâtiments sur lesquelles elles s'appuient.

Si elles ne s'appuient pas sur un bâtiment :

La hauteur d'un point d'une construction sur une verticale donnée se mesure à partir du terrain qui est :

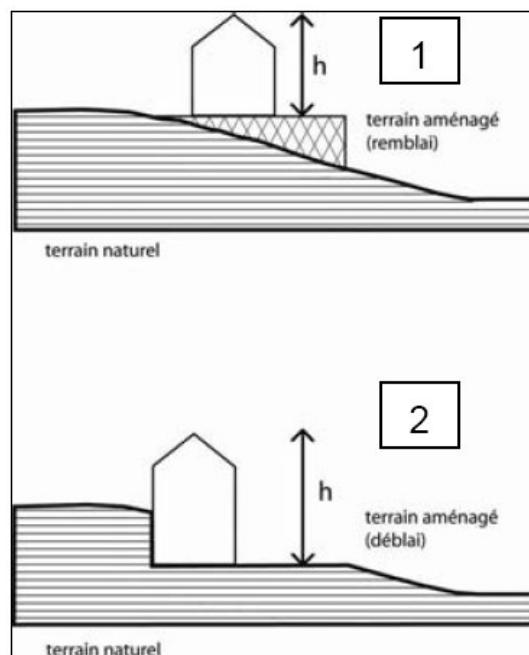
- Soit le terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel (1).

- Soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel (2).

Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

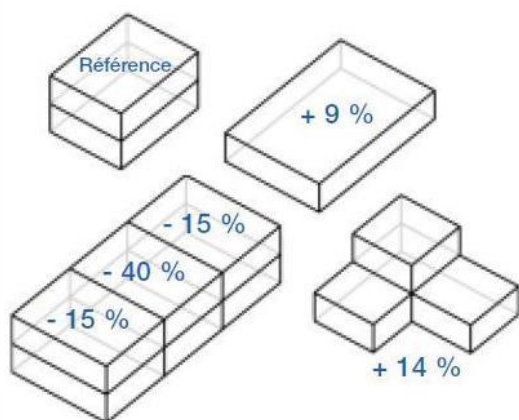
Ne pourra être considéré comme cave qu'un niveau de bâtiment enterré sur les 2/3 de sa hauteur sur au moins 80 % de son périmètre.

Il conviendra de s'assurer que lors de la création d'un nouveau bâtiment, les ombres portées seront identifiées et prises en compte au mieux afin d'adapter l'architecture et de limiter les effets d'ombre sur les constructions voisines.



Le PLU réglemente la hauteur des constructions. La hauteur des bâtiments ne pourra pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures. Le tènement étant relativement plat, les règles fixées dans le PLU concernant l'aménagement du terrain ne devraient pas s'appliquer – **ce sont les constructions qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse**. Par ailleurs, il est demandé à l'acquéreur de limiter au maximum les déblais-remblais, et de prévoir un volume bâti cohérent avec la configuration du terrain (par exemple, les maisons sur butte ne sont pas adaptées sur terrain plat).

Exemple de déperditions comparées de l'enveloppe de différents logements de 96 m<sup>2</sup>



Source : ADEME



## 5. Aspect extérieur des constructions

### **Règlement du PLU - ZONE AU :**

#### **ARTICLE 11 : ZONE AU ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

*Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

#### **a) Règles générales**

- *Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel ;*
- *Aucun remblai ou déblai ne devra constituer la limite avec l'espace public ou privé ;*
- *Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Une recherche architecturale et technologique sur des modes d'habitat innovants et des modes de composition sera fortement encouragée ;*
- *L'emploi à nu des éléments destinés à être enduits est interdit ;*
- *Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène ;*
- *Les clôtures végétales devront être privilégiées. Elles seront composées de végétaux en mélange comprenant au moins 70% de végétaux pris dans la liste en annexe et à l'exclusion des thuyas. Les clôtures non végétales devront être limitées ;*
- *La pose des climatiseurs ne devra pas être visible depuis l'espace public ;*
- *Les réseaux seront enterrés ; les branchements sont exigés en souterrain ou masqués en façade sans survol du domaine public ou du domaine privé ;*
- *Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si l'architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte à la mise en valeur des lieux avoisinants, naturels ou urbains.*

#### **b) Règles particulières applicables aux constructions à destination d'habitat :**

*Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage urbain et naturel avoisinant. L'emploi d'éco matériaux est autorisé dans la mesure où cela n'entraîne pas des choix architecturaux incompatibles avec les caractéristiques de la zone.*

*Le rythme des volumes sera en accord avec celui du bâti ancien.*

*Toutes nouvelles constructions s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (l'isolation par l'extérieur -respectant l'esthétique du bâtiment et proscrivant les matériaux imitant les matériaux naturels-, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) sont autorisées. Les procédés favorisant les constructions bioclimatiques de type vérandas, baies vitrées, seront acceptées. Les annexes et abris ou cabanes de jardin entièrement métalliques sont interdites si leur superficie est supérieure à 7m<sup>2</sup>.*

*Elles pourront être construites en bois, ou en maçonnerie. Elles devront s'intégrer avec l'aspect général de la construction principale.*

L'ensemble des menuiseries sera traité dans une même teinte, avec possibilité de tonalité différente (plus foncé ou plus clair) sur la porte de garage ou d'entrée. Un changement de couleur pour un même matériau sur une même façade ne sera autorisé que s'il participe à affirmer le parti architectural de la construction.

Les groupes de climatisation ou pompes à chaleur doivent être installés au sol. Ils doivent, en outre, être dissimulé derrière un dispositif à claire-voie ou une paroi brise-vue bois à vantelles mobiles orientables. Les goulottes ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Une attention particulière devra être prise en compte quant aux éventuelles nuisances sonores qui peuvent perturber le voisinage.

Dans le cas d'installation de volets roulants (et suivant préconisations de l'architecte des bâtiments de France), ils devront être intégrés à la façade (Pas de caisson en appendice).

#### ▪ **Couverture**

*Les toitures seront à pente moyenne (entre 30° et 45°) en tuiles plates rouges couleur poterie ou brunies ou tuiles mécaniques rouges couleur poterie ou brunies exception faite des châssis de toit et panneaux solaires ; Les toitures terrasses de plus de 10m<sup>2</sup> sont interdites sauf dans le cas de constructions s'inscrivant dans une démarche démontrée de qualité environnementale et durable ; alors les terrasses devront être végétalisées ; Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente du toit ou posés au sol pour les bâtiments principaux et leurs annexes ;*

*Pour les vérandas et les bow-windows, d'autres éléments de couverture peuvent être utilisés ;*

*Pour les abris et cabanes de jardin d'une superficie supérieure à 7m<sup>2</sup>, les toitures métalliques sont interdites ; La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30 et 45° (sauf si le bâtiment d'origine à une pente différente).*

*Lorsqu'il s'agit d'une toiture en pentes, les équipements techniques devront être intégrés au volume des toitures. L'utilisation de tuiles mécaniques à côte plate, type Alpha 10, est fortement conseillée, du type 10 à 20 u/m<sup>2</sup>. La tuile bourbonnaise du type 36 u/m<sup>2</sup> peut également être employée. Les tuiles canal sont interdites.*

Les panneaux photovoltaïques devront être concentrés sur un unique pan de toiture et former un unique rectangle homogène. La pose de panneaux solaires au sol n'est envisageable uniquement dans le cas où aucune autre solution d'installation n'est réalisable.

Les eaux de toiture pourront être récupérées : le principe consiste à stocker l'eau de pluie dans une citerne enterrée ou, à minima non visible depuis les voies publiques. Une pompe et un système de filtrage permettent d'utiliser cette eau pour l'arrosage des espaces extérieurs ou pour le fonctionnement des sanitaires.

Rappel : Une bonne isolation de la toiture est indispensable. Il existe de nombreux produits isolants : laines classiques, ou encore des produits sains et "respirant" comme le lin, le chanvre la laine de mouton, la ouate de cellulose, le liège ou la fibre de bois, etc.... Associés à une bonne ventilation, et séparés de la couverture par une lame d'air suffisante, ces matériaux évitent aux bois de pourrir et assurent une bonne isolation et donc des économies d'énergie à la clef.

### ▪ **Façades**

*Les couleurs vives et le noir ne pourront être utilisés qu'en petite surface (ferronneries ou liserés, bandeaux...). Les contrastes forts sont interdits. Les bardages bois sont autorisés*

Les matériaux de façade ne sont pas prédéfinis mais devront répondre à quelques grands principes :

- Les matériaux mats sont préconisés comme les enduits à la chaux, les bois non vernis ou traités à la lasure incolore mate. Les matériaux destinés à être enduits ne pourront restés nus.
- Les enduits seront talochés ou grattés à grains fins.
- Les aspects brillants sont interdits (sauf panneaux solaires) car ils accentuent l'effet de la lumière tout comme les teintes trop claires.
- Les teintes seront harmonisées avec celles des enduits anciens du centre bourg: couleurs utilisant des teintes sable, beige clair légèrement ocré.
- Les constructions bois "type chalet" ou d'identité non régionale, sont interdites. Le bois sera utilisé dans le cadre de constructions de type traditionnelles locales, ou de façon contemporaine.
- Les fournitures de matériaux minéraux (revêtements, parements) ou organique (bois, végétaux) devront respecter autant que possible des productions locales en terme de lieu de fabrication.

### ▪ **Entretien, réparations, aménagements**

*Les constructions existantes seront restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.*

*Dans le cas de constructions existantes non réalisées en tuiles plates ou mécaniques et ne pouvant les accepter pour des raisons techniques (pente de toit, structure de la charpente...) la réfection pourra :*

- *Soit conserver les caractéristiques de la couverture d'origine ;*
- *Soit utiliser tout autre type de matériaux se rapprochant visuellement de la tuile de couleur rouge.*

*La couverture des extensions devra être identique à celle du bâtiment d'origine ou fait avec des matériaux s'y rapprochant avec une pente comprise entre 30 et 45° (sauf si le bâtiment d'origine a une pente différente). Toutefois une terrasse de moins de 10 m<sup>2</sup> sur une extension est autorisée si elle permet d'améliorer l'habitabilité de la construction.*

### ▪ **Clôtures**

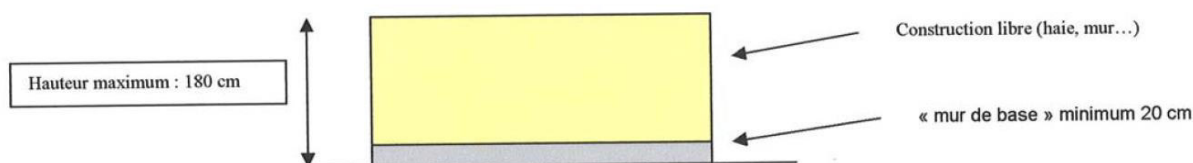
*Les matériaux faits pour être enduits devront être en harmonie avec la teinte de la construction.*

#### **Clôture sur domaine public ou voies privées**

*Les clôtures sur domaine public ne sont pas obligatoires.*

*Si elles existent, elles devront respecter les caractéristiques suivantes.*

- *Toute nouvelle création de clôture devra comporter un muret d'une hauteur minimum de 20cm. La hauteur totale de la clôture sur voie ou limite séparative ne devra pas dépasser 1,80m y compris ce muret de base et mesuré à partir du niveau de la voie ou de la parcelle voisine*



- *La clôture devra rester simple sans dispositif fantaisie. Si elle est peinte, elle devra être dans le même ton que celle de la façade ou en harmonie avec celle-ci, ou être dans une gamme s'intégrant au*

*paysage environnant. Les plaques en ciment ainsi que les matériaux en tôles métalliques sont interdits sur voies.*

*L'ouverture des portails ou portillons devra se faire à l'intérieur du domaine privé.*

- *Le muret de base pourra être surmonté d'une clôture, d'une palissade ou d'une haie végétale*
- *Toutefois, la hauteur du "mur de base" pourra être d'une hauteur différente dans le cas d'une modification ou reconstruction à l'identique d'une clôture existante si cette dernière dispose déjà d'un tel système.*

Contrairement aux stipulations du PLU, les clôtures avec le domaine public sont obligatoires. Celles-ci seront composées d'un muret d'une hauteur comprise entre 60 et 100 cm. Ce muret sera surmonté par des lisses ou des grilles bois ou métal... (sans fantaisies), l'ensemble ne devra pas dépasser 1,80m. L'utilisation de brises vue type voilage est proscrite.

Ces murets seront obligatoirement traités avec un enduit identique à celui de l'habitation et pourront être associés à une haie (thuyas interdits).

Les éléments maçonnés ou poteaux permettant de soutenir les portails et portillons devront être réalisés dans le même ton que celui des enduits de l'habitation et de forme la plus simple possible. La hauteur totale de la clôture, des poteaux, des portails et portillons ne pourra dépasser 1,80m. Les portails et portillons seront traités le plus simplement possible (bois ou métal peint), ajouré ou plein, sans surcharge de détails et de teinte similaire à celle de la clôture. Le blanc est proscrit pour l'ensemble de ces éléments.

Les coffrets techniques d'électricité devront, obligatoirement, être intégrés dans un muret maçonné, ou un habillage globale et tôle d'acier laqué. Les boîtes aux lettres seront, soit intégrées à la conception des murets.

### ***Clôture sur limite séparative***

*La hauteur ne devra pas excéder 1,80m. Elle devra être construite en matériaux couramment utilisés pour ce type d'usage à l'exception des tôles métalliques. Elle pourra être doublée d'une haie vive.*

Les clôtures des parcelles en limite mitoyenne devront être intégrées aux aménagements paysagers. À cette fin, il est prescrit :

- Soit l'emploi de clôture à maille rigide, de teinte uniforme (potelets et panneaux) qui s'intègre aux teintes dominantes de paysage environnant (vert sombre, brun ou gris foncé). Ces clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie arbustive d'ornement de même hauteur limite que la clôture. Elle sera alors composée d'un mélange d'essences adaptées au sol et au contexte local, et conformes à la palette végétale jointe en annexe (les Thuyas sont interdits).
- Soit la plantation d'une simple haie végétale, constituée d'essences locales de hauteur maximale de 1,80m. (Cf. Palette végétale).
- Soit un muret de soubassement de 25 cm maximum, surmonté d'une clôture rigide ou simple doublée d'une haie arbustive (cf. palette végétale). Le tout ne dépassant pas 1m80.

## 6. Stationnements

### Règlement du PLU - ZONE AU :

#### ARTICLE 12 : ZONE AU STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des emprises publiques. Les normes suivantes devront être respectées :

- 1 place de stationnement minimum par logement sera aménagée sur terrain privé non clos ;
- Dans les opérations d'ensemble, il sera prévu des parkings communs correspondant à une demi place par logement ;
- En cas d'impossibilité technique pour l'aménagement du nombre de places nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le pétitionnaire peut être tenu quitte de cette obligation soit par la réalisation d'aires de stationnement non affectées par ailleurs dans un voisinage de 300 m, soit en versant la participation fixée par délibération du Conseil Municipal en vertu de l'article L.123-1-2 et L.332-7-1 2 du Code de l'Urbanisme.
- Pour les stationnements d'une capacité égale ou supérieure à 50 places, le dispositif de rejet des eaux pluviales devra être équipé d'un déshuileur / débourbeur.

### Stationnements, espace minéralisé/espace végétalisé :

Le règlement du PLU impose la gestion des espaces de stationnement correspondant aux besoins des constructions en dehors des emprises publiques.

Une place de stationnement minimum par logement sera aménagée sur terrain privé non clos.

Il est demandé au minimum 1 place extérieure (de 5m de profondeur x 2,50m de largeur) minimum en limite de lot à l'entrée de la parcelle. Les stationnements extérieurs seront de préférence végétalisés (alvéoles engazonnées ou engazonnement par bande), pour une meilleure gestion des eaux pluviales, et une majoration des surfaces végétales.

Le règlement du PLU n'impose pas la position de cette place de stationnement.

Afin d'assurer une bonne organisation des parcelles, l'acquéreur fera en sorte de respecter le principe suivant, qui permet un gain d'espace sur la parcelle :



Exemple de parking de midi. Images non contractuelles

## 7. Espaces libres et plantations

### **Règlement du PLU - ZONE AU :**

#### **ARTICLE 13 : ZONE AU ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

*Dans le cas de réalisation de groupes d'habitations ou de lotissements comportant plus de 5 logements, il sera demandé un espace commun groupé aménagé représentant au moins 10% de la surface de l'opération et d'un minimum de 1000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant à partir d'un hectare. Ces espaces ne devront pas être des délaissés, mais devront participer à la composition de l'ensemble. On cherchera à les relier spatialement à ceux des opérations proches de manière à former des continuités.*

■ *Secteur 1AU a : conformément aux orientations d'aménagement, ce secteur comprendra dans sa partie centrale, au croisement des différentes voies de communication, un espace libre, non bâti où le végétal occupera une place prédominante.*

■ *Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (1 arbre pour 25m<sup>2</sup>) ou aménagés.*

### **Plantations et talus :**

Afin d'optimiser l'intégration paysagère, il suffit souvent de considérer les éléments paysagers favorables déjà en place. L'acquéreur a donc intérêt à définir son parti d'aménagement en fonction de l'existant.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation ou en aires de stationnements doivent être au minimum enherbées ou plantées, et entretenues.

Dans le cas de recul de la construction par rapport à la voie, la bande de 5m située à l'avant sera obligatoirement enherbée ou végétalisée.

Toutes plantations devront respecter la palette végétale jointe.

### **1. Quelques préconisations concernant les énergies renouvelables**

Les éoliennes individuelles ou collectives sont interdites sur la zone

Nous invitons les acquéreurs à prendre connaissance du rapport d'étude d'approvisionnement en énergies renouvelables réalisée dans le cadre de la création de la zone.



## 8. ANNEXE – PALETTE VÉGÉTALE

Il s'agit de favoriser la plantation d'essences locales.

Concernant les haies, les essences listées ci-dessous seront privilégiées. Il est important de composer avec quelques-unes des 16 principales espèces listées, qui peuvent être associées aux espèces complémentaires recommandées.

Concernant la plantation d'arbres isolés, les mêmes essences peuvent être utilisées. Un port libre sera favorisé.

### Les principales espèces à planter :

#### Arbres

Nom commun	Nom latin	Sensible au gel	Adapté aux sols calcaires	Adapté aux sols acides	Sol humide
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>		X		X
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>				
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>			X	
Charme	<i>Carpinus betulus</i>			X	
Merisier	<i>Prunus avium</i>			X	
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>				
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>		X		
Noyer	<i>Juglans nigra</i>		X		

#### Arbustes

Nom commun	Nom latin	Sensible au gel	Adapté aux sols calcaires	Adapté aux sols acides	Sol humide
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>			X	
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>		X		
Églantier	<i>Rosa canina</i>				
Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>				
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>				
Fusain	<i>Euonymus europaeus</i>				
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>				
Groseillier	<i>Ribes sp.</i>				
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>				

### Les espèces complémentaires recommandées

D'autres arbres et arbustes peuvent accompagner les espèces principales. Adaptée au contexte local, leur plantation contribuera à enrichir les haies et à diversifier les paysages. Ces espèces assureront également une diversité biologique plus importante. Cependant, leur sélection doit être effectuée avec précaution, en fonction notamment de la nature des sols.

## Arbres

Nom commun	Nom latin	Sensible au gel	Adapté aux sols calcaires	Adapté aux sols acides	Sol humide
Amandier	Prunus dulcis	X			
Cerisier tardif	Prunus cerotina		X		
Châtaignier	Castanea sativa			X	
Érable sycomore	Acer pseudoplatanus		X		
Érable plane	Acer platinoïdes				
Poirier sauvage	Pyrus commununis				
Pommier sauvage	Malus communis			X	
Prunier sauvage	Prunus insititia				
Noyer	Juglans regia				
Saule blanc	Salix alba				X
Saule marsault	Salix caprea		X		

## Arbustes

Nom commun	Nom latin	Sensible au gel	Adapté aux sols calcaires	Adapté aux sols acides	Sol humide
Bourdaïne	Rhamnus frangula				
Buis	Buxus sempervirens		X		
Cerisier à grappes	Prunus padus			X	
Groseillier rouge	Ribes rubrum				
Groseillier à maquereaux	Ribes uva-crispa				
Houx	Ilex aquifolium			X	
Nerprun purgatif	Rhamnus cathartica				
Néflier	Mespilus germanica				
Viorne lantane	Viburnum lantana		X		
Griottier	Prunus sp.				

**ANNEXE 2 - Cahier des limites de prestations générales**

Nature des ouvrages	À la charge de l'aménageur de la ZAC	À la charge de l'acquéreur et/ou du constructeur
Terrassements	Tous travaux de mise en état des sols et terrassements nécessaires à la réalisation des voies et espaces libres du domaine public	Débroussaillage. Décapage des terres végétales. Terrassements (déblais remblais) nécessaires à la réalisation du projet d'habitation, en particulier : - Évacuation des terres jusqu'aux décharges publiques, - Remblaiement jusqu'à la cote "sol fini" arrêtée en accord avec le Lotisseur.
Clôtures	Néant.	Clôture des chantiers. Clôture des lots selon les prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC et réalisée dans l'année qui suit la construction des ensembles d'habitation.
Voirie	La totalité des travaux de la voirie de desserte jusqu'à la limite des parcelles privatives.	Aménagement intérieur des parcelles privatives et des accès à la voirie publique.
Assainissement Eaux pluviales	Réseau général public. Le raccordement des constructions enterrées n'est pas prévu.	Tous travaux de branchement à l'intérieur de la parcelle à partir du regard laissé en attente en limite de propriété.
Assainissement Eaux usées	Réseau général public. Le raccordement des constructions enterrées n'est pas prévu.	Tous travaux de branchement à l'intérieur de la parcelle à partir du regard laissé en attente en limite de propriété.
Eau potable	Réseau général public.	Tous travaux de branchement à l'intérieur de la propriété depuis la canalisation laissée en attente y compris compteur et le regard compteur (s'adresser au SIVOM Sologne Bourbonnaise)
Électricité	Réseau général public + coffret en domaine privé.	L'Acquéreur fera sa demande à ENEDIS avant tout commencement d'exécution et supportera les frais correspondants, notamment : - travaux de branchement depuis la construction jusqu'au coffret installé par le SDE03, - comptage électrique - Fourniture et pose d'enveloppe CCV pour compteur électrique
Téléphone	Réseau général publique + attentes en domaine privé.	L'Acquéreur fera sa demande de raccordement à FRANCE TELECOM et supportera les frais correspondants notamment : - travaux de branchement en génie civil depuis la construction jusqu'au regard Telecom, - taxe de raccordement
Espaces verts	Réalisés dans le cadre de la ZAC	Tous travaux d'aménagement à l'intérieur de la parcelle.
Éclairage public	Réseau d'éclairage des voies et espaces libres et plantés du domaine public	Tous travaux d'aménagement à l'intérieur de la parcelle.
Travaux de géomètre	Bornage du terrain. Remise du plan de bornage à l'Acquéreur.	Bornage contradictoire. Conservation des bornes. Implantation des constructions.

**ANNEXE 3 – Conditions particulières de la division – Accord du concédant**

Opération : Zone d'Aménagement Concerté « de la Garde » à BESSAY-SUR-ALLIER  
Concédant : Commune de BESSAY-SUR-ALLIER  
Concessionnaire : **ASSEMBLIA**

<b>Acquéreur :</b>  <b>«Acquéreur»</b> «Adresse_1» «Adresse_2» «Code_Postal» «VILLE»
---

<b>Identification cadastrale :</b>  Commune de BESSAY-SUR-ALLIER Section : «Réf» Parcelle(s) : Lot n°«Lot»  <i>définie sur plans annexés</i>	<b>Conditions de la cession :</b>  Surface du terrain : «Surface» m <sup>2</sup> Surface de plancher : «SHON» m <sup>2</sup>  <b>Prix de vente / m<sup>2</sup> :</b> «Prix_m» /m <sup>2</sup>  Prix de vente : «Prix_nb» €
--	---

À .....

Le.....

Pour la commune,  
valant accord du concédant,

*le Maire*